

Notariat
 Steuerrecht
 Bau- und Planungsrecht
 Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht
 Allgemeines Zivilrecht
www.voser.ch



Abziehbarer Liegenschaftsunterhalt – Neubau

Praxiskorrektur des Bundesgerichts

Einleitung

Die steuerliche Behandlung der Kosten für die Renovation und den Umbau von Liegenschaften sorgt seit vielen Jahrzehnten für Rechtsmittelverfahren. Die Grundsätze wären an sich einfach: Werterhaltende Kosten können als Liegenschaftsunterhalt vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden, wertvermehrende Investitionen nicht.

Im Steueralltag ist die Anwendung dieser Grundsätze hingegen alles andere als einfach. Jüngstes Beispiel ist die von den Steuerbehörden geschaffene und später verschärfte Neubaupraxis. Das Bundesgericht hat diese einige Zeit geschützt. In einem neuen Urteil nimmt es nun aber aus unserer Sicht zu Recht eine Praxisänderung vor. Für die betroffenen Liegenschaftseigentümer besteht wieder die Hoffnung, dass auch bei grösseren Sanierungen werterhaltende Renovationsarbeiten als Liegenschaftsunterhalt vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können.

1. Gesetzliche Grundlagen

Wer in seinem Privatvermögen Liegenschaften hält, muss die Einnahmen daraus als Einkommen versteuern. Bei selbst bewohnten Liegenschaften ist der Eigenmietwert zu versteuern, ein fiktiver Mietzinsertrag für die Nutzung der eigenen Liegenschaft.

Weil die Einkünfte aus Liegenschaften im Privatvermögen als Einkommen versteuert werden müssen, können im Gegenzug die Kosten für den Unterhalt dieser Liegenschaften als **Liegenschaftsunterhaltskosten** vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Das gibt der Bund allen Kantonen zwingend vor (vgl. Art. 9 Abs. 3 StHG; für den Kanton Aargau § 39 Abs. 2 StG AG) und gilt auch für die direkte Bundessteuer (vgl. Art. 32 DBG). Abziehbar sind die Kosten für den Unterhalt, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte.

Als Kosten für den Liegenschaftsunterhalt gelten die **werterhaltenden Aufwendungen**. Werterhaltend sind alle Aufwendungen, mit denen der konkrete Nutzungswert einer Liegenschaft erhalten wird. Dies kann durch laufende Unterhaltsarbeiten (z. B. Bäume schneiden, Wände streichen, Wartungsarbeiten an Heizungen und Liften), durch Reparatur- und Sanierungsarbeiten (z. B. Dach reparieren, Parkett neu aufbereiten) und durch den Ersatz von Bauteilen (z. B. neue Fenster, neuer Fussboden, Ersatz der Rohrleitungen oder der elektrischen Leitungen und Schaltungen) oder eingebauten Geräten (z. B. Backofen, Kühlschrank, Boiler) geschehen. Beim Wert, der durch diese werterhaltenden Aufwendungen erhalten wird, geht es um den Nutzungswert der Liegenschaft und nicht um ihren Verkehrswert. Der Verkaufswert einer frisch renovierten Liegenschaft ist auch dann höher als vor der Renovation, wenn sämtliche Renovationsarbeiten als werterhaltende Aufwendungen zu qualifizieren sind.

Wertvermehrnde Aufwendungen schaffen zusätzliche neue Werte oder erhöhen den Nutzungswert der Liegenschaft. Sie dienen nicht dazu, den Nutzungswert der Liegenschaft zu erhalten, sondern sie steigern ihn. Mit wertvermehrnden Aufwendungen bzw. Investitionen wird die Liegenschaft in einen besseren Zustand versetzt, als er bei einer nur mit werterhaltenden Massnahmen frisch renovierten Liegenschaft vorliegen würde. Beispiele für wertvermehrnde Aufwendungen sind der Bau eines neuen Gebäudes, der Anbau eines bisher nicht bestehenden Wintergartens, der Bau eines Swimmingpools, das Aufstocken der Liegenschaft, der Einbau eines neuen Dachfensters und der Ausbau eines bisher nicht bewohnbaren, unbeheizten Dachgeschosses in ein zusätzliches Dachzimmer.

Solche wertvermehrnden Aufwendungen sind bei der Einkommenssteuer nicht abzugsfähig. Wird die Liegenschaft verkauft, können sie bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten geltend gemacht werden und reduzieren so den steuerbaren Grundstücksgewinn.

Die Aufteilung in werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen erfolgt grundsätzlich **nach objektiv-technischen Kriterien** und aufgrund einer **Einzelbetrachtung** der getätigten baulichen Massnahmen. Dabei werden jedes Bauteil und jeder Bauschritt einzeln beurteilt. Enthalten Aufwendungen sowohl werterhaltende wie auch wertvermehrnde Komponenten, ist der steuerlich abzugsfähige Teil durch Schätzung zu ermitteln. Wird beispielsweise ein qualitativ einfaches, günstiges Parkett durch ein deutlich höherwertiges Parkett ersetzt, können im Kanton Aargau zwei Drittel der Kosten abgezogen werden, ein Drittel gilt als wertvermehrnde Investition.

Als Unterhaltskosten abziehbar sind von Gesetzes wegen auch die Kosten **denkmalpflegerischer Arbeiten** (vgl. Art. 9 Abs. 3 StHG, § 39 Abs. 4 StG AG und Art. 32 Abs. 3 DBG).

Den abziehbaren Unterhaltskosten gleichgestellt sind zudem Investitionen, die **dem Energiesparen und dem Umweltschutz** dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind (vgl. § 39 Abs. 2 StG AG, Art. 9 Abs. 3 StHG sowie die Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24. August 1992 und die Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbaren Energien vom 24. August 1992). Bei diesen Investitionen in Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen handelt es sich zwar um wertvermehrnde Aufwendungen (es wird z. B. eine Fassade isoliert, die vorher nicht isoliert war), ihre Kosten können aber trotzdem abgezogen werden, weil der Gesetzgeber dadurch das Energiesparen und den Umweltschutz fördern will.

Als Liegenschaftsunterhalt können wahlweise die effektiven Kosten oder ein Pauschalabzug in Abzug gebracht werden. Im Kanton Aargau und bei der direkten Bundessteuer beträgt der Pauschalabzug 10 % der Bruttoerträge bei Liegenschaften, die höchstens zehn Jahre alt sind, und 20 % bei älteren Liegenschaften (vgl. Art. 39 Abs. 5 StG AG und Art. 32 Abs. 4 DBG i.V.m. Art. 5 Liegenschaftskostenverordnung).

2. Merkblätter der Steuerbehörden

Verschiedene kantonale Steuerämter haben ihre Praxis zum Liegenschaftsunterhalt in einem Merkblatt konkretisiert und näher umschrieben, so z. B. das Kantonale Steueramt Aargau in seinem Merkblatt Liegenschaftsunterhalt («Merkblatt LUK») und das Steueramt des Kantons Zürich im Merkblatt über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften (ZStB-Nummer 30.3).

Die Merkblätter sind für die Steuerbehörden im betroffenen Kanton bindend. Für die Gerichte hingegen haben die Merkblätter keine bindende Wirkung

3. Einführung und Abschaffung der Dumont-Praxis

Das Bundesgericht nahm 1973 mit dem so genannten Dumont-Urteil (BGE 99 Ib 362) eine Praxisänderung zum damaligen Unterhaltskostenabzug vor. Anstatt die Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehrnden Aufwendungen weiterhin allein aufgrund von objektiv-technischen Kriterien vorzunehmen, führte es zusätzlich eine wirtschaftliche Betrachtungsweise ein. Das Bundesgericht argumentierte, dass Kosten für Unterhaltsarbeiten, die unmittelbar nach dem Erwerb des Grundstücks vorgenommen werden, als anschaffungsnaher Aufwand zu qualifizieren seien, die den Wert des Grundstücks im Vergleich zum Erwerbszeitpunkt vermehren. Hätte bereits der Verkäufer dieselben Unterhaltsarbeiten vorgenommen, wäre der Kaufpreis höher ausgefallen und der Käufer hätte keine Unterhaltskosten in Abzug bringen können. In der Folge liess das Bundesgericht die direkt nach dem Erwerb einer Liegenschaft vorgenommenen Instandstellungskosten bei der Einkommenssteuer nicht zum Abzug zu.

Die so geschaffene Dumont-Praxis wurde vom Bundesgericht wiederholt bestätigt, aber auch mehrfach präzisiert und eingeschränkt. Sie galt stets nur für Arbeiten, die innert fünf Jahren ab dem Erwerb vorgenommen wurden. Weiter unterschied das Bundesgericht zwischen vernachlässigten und gut erhaltenen Liegenschaften. Nur die innert fünf Jahren nach dem Erwerb einer vernachlässigten Liegenschaft vorgenommenen Instandstellungskosten konnten nicht vom Einkommen abgezogen werden.

Im Kanton Aargau haben die Steuerbehörden die Dumont-Praxis übernommen. Für die Kantons- und Gemeindesteuer galt dabei eine Liegenschaft im Sinne der erwähnten Rechtsprechung automatisch als vernachlässigt, wenn ein Eigentümer in den ersten fünf Jahren seit dem Erwerb an seiner Liegenschaft keine Unterhaltsarbeiten (d. h. ohne wertvermehrnde Investitionen und ohne Energie- und Umweltschutzmassnahmen) im Umfang von mindestens 25 % des Kaufpreises ausführen liess. In einer solchen Konstellation gelangte die Gesamtbetrachtung zur Anwendung, und alle bautechnisch werterhaltenden Unterhaltsarbeiten galten steuerrechtlich als wertvermehrnd.

Die Dumont-Praxis wurde während Jahren stark kritisiert und schliesslich durch das Bundesparlament schweizweit abgeschafft. Seit dem 1. Dezember 2010 ist in Art. 32 Abs. 1 DBG und Art. 9 Abs. 3 StHG ausdrücklich festgehalten, dass neben



den Unterhaltskosten auch «die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften» vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können. Die Kantone hatten längstens bis 1. Januar 2012 Zeit, um diese Änderung in ihre Steuergesetze zu übernehmen. Einige Kantone waren schneller; so hob z. B. der Grosse Rat des Kantons Aargau die Dumont-Praxis bereits per 1. Januar 2009 auf.

4. Zur bisherigen Neubaupraxis

Renovieren Eigentümer ihre Liegenschaften mit hohen Kosten umfassend, prüfen die Steuerbehörden gestützt auf die so genannte **Neubaupraxis**, ob das sanierte Objekt **«praktisch»** oder **«wirtschaftlich»** einem Neubau gleichkommt. Sie behandeln Instandstellungen, Nutzungsänderungen, Umgestaltungen oder Modernisierungen einer Liegenschaft, die auf eine grundlegende Neugestaltung hinauslaufen und einer eigentlichen Neuerstellung gleichkommen, gleich wie einen Neubau.

Bei solchen neubauähnlichen Renovationen bzw. Totalrenovationen nehmen die Steuerbehörden keine Einzelbetrachtung anhand der objektiv-technischen Kriterien mehr vor, sondern qualifizieren alle angefallenen Kosten aufgrund einer Gesamtbetrachtung gesamthaft als wertvermehrend und deshalb als nicht abzugsfähig. Selbst für energiesparende Massnahmen wird kein Abzug gewährt.

Das Kantonale Steueramt Aargau nahm bei der Neubaupraxis eine Vorreiterrolle ein. In der bis und mit Steuerperiode 2019 gültigen Fassung seines Merkblatts LUK umschreibt es seine Neubaupraxis in Ziffer 3.3 wie folgt:

«Die Feststellung, ob es sich bei einem sanierten Objekt aus steuerlicher Sicht «praktisch» um einen Neubau handelt, wird anhand folgender Kriterien entschieden (es genügt, wenn ein Kriterium erfüllt ist):

- *Es wird mit hohen Kosten eine grundlegende Nutzungsänderung vorgenommen. Nach der Renovation liegt eine andere Liegenschaft vor als vor der Renovation.*
- *Es liegt eine Gebäudeauskernung vor, bei der lediglich die Gebäudehülle bestehen bleibt.*
- *Ein Gebäude oder ein Gebäudeteil wird bis auf den Keller abgebrochen und anschliessend neu erstellt.*
- *Im Zuge einer Totalsanierung wird nebst dem gesamten Ausbau mehr als die Hälfte der bestehenden Gebäudekonstruktion abgebrochen oder umgebaut.»*

Die Gerichte hatten mehrfach Gelegenheit, die Neubaupraxis zu beurteilen. Schon in einem Urteil vom 28. Juli 2011 (2C_233/2011) schützte das Bundesgericht eine von den Aargauer Steuerbehörden vorgenommene Gesamtbetrachtung, indem es zum Schluss kam, dass der Umbau eines bisher landwirtschaftlich genutzten Zweifamilienhauses mit Scheune und Schweinestall in ein nur noch Wohn- und Freizeitzwecken dienendes Einfamilienhaus mit Pferdestall aufgrund der Nutzungsänderung wirtschaftlich einem Neubau gleichkomme. Die mit dem Umbau verbundenen Kosten wurden deshalb bei der Einkommenssteuer gesamthaft nicht zum Abzug zugelassen.

In einem Urteil vom 23. Februar 2015 (2C_286/2014, 2C_287/2014) hatte das Bundesgericht über die steuerliche Qualifikation von Arbeiten an einer Liegenschaft im Burgund in Frankreich zu entscheiden. Die Steuerpflichtigen mit Wohnsitz im Kanton Solothurn hatten diese Liegenschaft im Jahr 2011 zum Preis von umgerechnet CHF 115 320.– gekauft. Die Liegenschaft war zuvor während rund 30 Jahren nicht mehr bewohnt worden und befand sich beim Kauf in einem vernachlässigten, kaum bewohnbaren Zustand. Zwischen Frühling und Herbst 2011 liessen die Steuerpflichtigen an der Liegenschaft umfangreiche Arbeiten ausführen. Diese betrafen sämtliche wesentlichen Bereiche der Liegenschaft und führten erst dazu, dass sie wieder bewohnbar wurde.

Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass die umfassenden Arbeiten den Standard der Liegenschaft erheblich angehoben und aus ihr einen Neubau gemacht hätten. Die Renovationskosten wurden deshalb im Rahmen einer Gesamtbetrachtung gesamthaft nicht als Liegenschaftsunterhalt zum Abzug zugelassen.

5. Verschärfung der Neubaupraxis

Am 1. Juli 2020 publizierte das Kantonale Steueramt Aargau eine neue, ab der Steuerperiode 2020 gültige Fassung des Merkblatts LUK. Darin führte es in Ziffer 3.3 das folgende zusätzliche Kriterium zur Anwendung der Neubaupraxis ein:

«Es wird mit hohen Kosten eine umfassende Instandstellung vorgenommen, bei welcher die wesentlichen Bereiche der Liegenschaft betroffen sind. Nebst der Erneuerung der Oberflächen werden beispielsweise auch Installationen, Fenster, Bedachungen oder die Fassaden erneuert. Sind bei einer umfassenden Instandstellung die wesentlichen Bereiche der Liegenschaft betroffen, bedarf es nicht zusätzlich noch wesentlicher Veränderungen der Raumaufteilung oder einer Nutzungsänderung, damit die Gesamtbetrachtung Platz greift.»

Mit dieser Praxisverschärfung wenden die Aargauer Steuerbehörden die Neubaupraxis auch auf Renovationen an, bei denen ohne Zweck- oder Nutzungsänderung die wesentlichen Bereiche der Liegenschaft mit relativ hohen Kosten renoviert werden. Einziges Kriterium soll demnach der Umfang der Renovationen bzw. die Höhe der Kosten der Renovationen sein. Im Ergebnis führt dies dazu, dass jede umfassende Erneuerung bzw. Totalsanierung einer älteren Liegenschaft mit durchwegs werterhaltenden Unterhaltsarbeiten (z. B. an Bädern, Küche, Böden, Fenstern, bei der Wärmeerzeugung) steuerrechtlich als Neubau betrachtet wird, denn jede umfangreichere Renovation einer Liegenschaft bringt hohe Kosten mit sich.

Für die Steuerbehörden kam der Durchbruch für die verschärfte Neubaupraxis mit dem Urteil des Bundesgerichts vom 23. Juni 2022 (2C_734/2021). Dabei ging es um ein 2011 erworbenes Grundstück mit zwei Rustici im Kanton Tessin, wobei jedoch nur ein Rustico bewohnt werden durfte und bewohnbar war (das andere befand sich ausserhalb der Bauzone). Die Steuerpflichtigen renovierten die Liegenschaft in den Steuerperioden 2012 bis 2015. Die Aargauer Steuerbehörden warteten das Ende der Renovationsarbeiten ab und veranlagten die Steuerpflichtigen erst im Dezember 2016 für die Steuerperiode 2012. Dabei lehnte die Steuerbehörde die geltend gemachten Liegenschaftsunterhaltskosten gesamthaft ab und machte geltend, die Renovationsarbeiten hätten alle entscheidenden Bereiche der Liegenschaft betroffen, zu einer wesentlichen Verbesserung der zentralen Grundbestandteile des bewohnbaren Rustico geführt und dieses in einen bedeutend besseren Zustand als zuvor gebracht. Zudem sei das Total der Kosten der Renovationen im Verhältnis zum Kaufpreis sehr hoch gewesen. Bei Berücksichtigung aller vorgenommenen Bauarbeiten könne nicht mehr von einer partiellen Instandstellung gesprochen werden. Auch wenn weder eine Wohnraumerweiterung noch eine Nutzungsänderung stattgefunden habe, sei die Gesamt-

heit der Sanierungsmassnahmen darauf ausgelegt gewesen, den Nutzungswert der Liegenschaft massgeblich zu steigern. Die Renovation sei deshalb wirtschaftlich als Neubau zu qualifizieren und in Anwendung der Gesamtbetrachtung seien keine Kosten zum Abzug zugelassen, auch nicht die Energiesparmassnahmen. Das Bundesgericht hat diese Argumentation geschützt und die Beschwerde vollumfänglich abgewiesen.

Als Vertreter der Steuerpflichtigen argumentierten wir in der Beschwerde ans Bundesgericht unter anderem, die Steuerbehörde habe willkürlich gehandelt, weil sie vorliegend das oben zitierte neue Kriterium zur Neubaupraxis auf einen Fall von 2012 anwandte, obwohl es gemäss dem Merkblatt LUK erst ab der Steuerperiode 2020 gültig sei. Die Steuerbehörde habe gegen das eigene, für sie verbindliche Merkblatt verstossen, was zu einer Ungleichbehandlung der Steuerpflichtigen führe und somit willkürlich und verfassungswidrig sei. Das Bundesgericht hat diese Rüge in seinem Entscheid einfach nicht erwähnt und sich nicht damit auseinandergesetzt.

In der Beschwerde ans Bundesgericht haben wir weiter ausgeführt, mit der von den Steuerbehörden angewandten verschärfte Neubaupraxis würden sämtliche mit hohen Kosten vorgenommenen umfassenden Unterhaltsarbeiten als Neubau qualifiziert. Dies führe im Ergebnis nicht nur zu einer Wiedereinführung der gesetzlich abgeschafften Dumont-Praxis, sondern gleichzeitig werde die Dumont-Praxis dahingehend verschärft, dass nun auch Liegenschaften betroffen sind, die sich beim Erwerb nicht in einem vernachlässigten Zustand befinden oder die später als fünf Jahre nach dem Erwerb saniert werden. Das Bundesgericht ist auch auf diese Rüge nicht eingegangen und hat sie in seinem Urteil mit keinem Wort erwähnt.

Unseres Erachtens stellt dieses Bundesgerichtsurteil ein Fehlurteil dar, welches zudem nur zustande kommen konnte, weil das Gericht zwei in der Beschwerde vorgebrachte Argumente einfach ignorierte und materiell nicht beurteilte.

Die Steuerbehörden haben aufgrund des Bundesgerichtsurteils zwischenzeitlich zahlreiche Renovationsfälle gestützt auf die verschärfte Neubaupraxis behandelt und zum Teil auch rechtskräftig abgeschlossen.

6. Praxisänderung des Bundesgerichts

Das Fehlurteil des Bundesgerichts überdauerte glücklicherweise nur gerade sieben Monate. In einem in Fünferbesetzung gefällten Grundsatzurteil vom 23. Februar 2023 (9C_677/2021) hat das Bundesgericht korrigierend eingegriffen und eine Praxisänderung vorgenommen.

Die im beurteilten Fall betroffenen Steuerpflichtigen wohnten im Kanton Freiburg und erwarben im Kanton Jura ein stark renovationsbedürftiges Bauernhaus, das sie in den Jahren 2018 und 2019 umfassend erneuerten. Die Vorinstanzen liessen die entsprechenden Kosten gestützt auf die Neubaupraxis nicht als Liegenschaftsunterhaltskosten zum Abzug zu. Das Bundesgericht hat die dagegen erhobene Beschwerde der Steuerpflichtigen gutgeheissen.

In seiner Begründung hält das Bundesgericht fest, der Gesetzgeber habe die Dumont-Praxis mit Wirkung per 1. Januar 2010 abgeschafft. Dabei habe er ausdrücklich verlangt, dass sämtliche Kosten, die dazu dienen, einen früheren Zustand einer Liegenschaft wiederherzustellen, als Unterhaltskosten abgezogen werden können. Massgebend sei **in allen Fällen** eine **objektiv-technische Betrachtungsweise** und nicht eine wirtschaftliche Betrachtung. Das Bundesgericht führte dazu in seinen Erwägungen 4.5 und 4.6 wörtlich aus:

«4.5 Gemäss den Materialien ging es dem Gesetzgeber bei der Änderung von Art. 32 Abs. 2 DBG darum, die wirtschaftliche Betrachtungsweise, auf der die Dumont-Praxis basiert hatte, «in allen Fällen» zugunsten einer objektiv-technischen Betrachtungsweise zurückzudrängen [...]. Es ist nicht einzusehen, weswegen die Figur des «wirtschaftlichen Neubaus» davon ausgenommen sein sollte, wo sie doch der wirtschaftlichen Betrachtungsweise entspringt und ein wesentlicher Bestandteil der im Verlauf der Jahre präzisierten Dumont-Praxis gewesen war [...]. Eine «wirtschaftliche» Gesamtbetrachtung eines Totalsanierungs-, Renovierungs- oder Umbauprojekts auf einer neu erworbenen Liegenschaft, aufgrund derer der einkommenssteuerliche Kostenabzug schematisch komplett und damit auch für Kostenbestandteile verweigert wird, die bei individueller Betrachtung aufgrund ihrer objektiv-technischen Natur eigentlich werterhaltender Natur wären, ist also weder mit dem Wortlaut noch mit der Entstehungsgeschichte von Art. 32 Abs. 2 DBG vereinbar [...]. [...]

4.6 Nach dem Willen des Gesetzgebers ist für alle Arbeiten an einer neu erworbenen Liegenschaft – wie bei allen anderen Liegenschaftskosten [...] – individuell aufgrund ihres objektiv-technischen Charakters – und unter Mitwirkung der steuerpflichtigen Person (Art. 126 Abs. 1 und 2 DBG) – abzuklären, ob sie dazu dienen, einen früheren Zustand der Liegenschaft wiederherzustellen, mithin werterhaltend wirken. Kann dies nicht festgestellt werden, ist im Bereich der Einkommenssteuer gemäss der Normentheorie (Art. 8 ZGB analog) zulasten der steuerpflichtigen Person davon auszugehen, dass die Kosten nicht der Instandstellung dienen und folglich nicht abgezogen werden können [...].»

Mit diesem Urteil hat das Bundesgericht die Anwendung der wirtschaftlichen Betrachtungsweise und der Gesamtbetrachtung gemäss der bis dahin geschützten Neubaupraxis **aufgehoben**.

ben. Es hat entschieden, dass neu bei sämtlichen Renovationskosten im Rahmen einer **Einzelbetrachtung** für jede bauliche Massnahme individuell aufgrund ihres objektiv-technischen Charakters und unter Mitwirkung der Steuerpflichtigen zu entscheiden ist, ob sie werterhaltend oder wertvermehrend ist.

Diese Praxisänderung gilt für die Einkommenssteuern aller Kantone und für die direkte Bundessteuer.

Die Praxisänderung des Bundesgerichts hat grundlegende Auswirkungen. Die Steuerbehörden sind derzeit noch damit befasst, sie zu analysieren.

Für uns ist klar: In Umsetzung des neuen Bundesgerichts-urteils darf es keine Gesamtbetrachtung mehr geben. Wie die Dumont-Praxis ist auch die Neubaupraxis Geschichte. Die Steuerbehörden haben künftig auch bei grösseren, kostenintensiven Renovationen eine Aufteilung der Kosten anhand einer Einzelbetrachtung der baulichen Massnahmen vorzunehmen. Die Kosten aller Massnahmen, die nach objektiv-technischen Kriterien der Werterhaltung dienen, können vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Und auch bei umfangreichen Renovationen sind die Kosten der Energiesparmassnahmen stets vom steuerbaren Einkommen abziehbar.

7. Empfehlungen

Den Eigentümern von Liegenschaften, die umfassende Renovationen vorgenommen haben oder planen, geben wir folgende Empfehlungen mit auf den Weg:

- Holen Sie detaillierte Offerten, Rechnungen usw. ein und achten Sie darauf, dass der Text mit den vorgenommenen Arbeiten übereinstimmt.
- Dokumentieren Sie die Renovationsarbeiten gut.
- Fotografieren Sie die Liegenschaft und die zu renovierenden Bauteile vor, während und nach der Renovation.
- Bitten Sie Ihren Architekten, Bauleiter usw. um die Vornahme einer Aufteilung der vorgenommenen Arbeiten in werterhaltende und wertvermehrende Positionen.
- Reichen Sie den Steuerbehörden einen detaillierten und begründeten Vorschlag mit der Aufteilung in werterhaltende und wertvermehrende Kosten ein.
- Verweigern die Steuerbehörden den geltend gemachten Abzug, lassen Sie sich von Fachpersonen beraten und unterstützen.

DIE AUTORINNEN UND AUTOREN DIESES BEITRAGS:



Lic. iur. Barbara Sramek
Rechtsanwältin,
eidg. dipl. Steuerexpertin



Lic. iur. Joachim Huber
Rechtsanwalt,
eidg. dipl. Steuerexperte



Lic. iur. Dieter Egloff
Rechtsanwalt,
eidg. dipl. Steuerexperte



Dr. Philip Funk
Rechtsanwalt, Notar,
eidg. dipl. Steuerexperte

